

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Berdirinya perbankan syariah di Indonesia untuk menjawab keresahan masyarakat muslim Indonesia atas sistem bunga yang berlaku pada bank konvensional. Maka dengan bangkitnya bank syariah menjadi solusi bagi masyarakat muslim dan salah satu langkah untuk meningkatkan perekonomian syariah di Indonesia. "Konsep dasar bank syariah tidak sebatas dalam artian bank yang bebas riba. Bank syariah juga harus diselenggarakan dengan tidak melanggar aturan syariah dan membantu masyarakat mencapai tujuan sosio-ekonomi dengan berdasarkan ajaran islam"(Pasha, Mustafa Kamal; Chalil, 2009 : 382)

Dengan semakin berkembangnya dunia perbankan, bank syariah dituntut untuk mampu mengikuti zaman, sehingga mampu memberikan pelayanan yang sesuai dengan kebutuhan masyarakat. Bank syariah terus meningkatkan layanan dengan semakin berinovasi dan variatif dalam layanan jasa keuangannya. Seiring dengan pesatnya kemajuan industri perbankan, bank syariah dituntut untuk tetap melangkah pada jalur yang tidak menyelisihi aturan syariah. Hal itu sesuai dengan yang tertuang pada Undang-Undang No. 21 Tahun 2008 mengenai Perbankan Syariah Pasal 26 ayat 1, yang menyatakan bahwa dalam pelaksanaan bank syariah harus wajib tunduk kepada Prinsip Syariah. Menurut Santoso & Purba (2006:12), bahwa pada UU Nomor 23/1999 jo UU Nomor 3/2004 terdapat sejumlah pasal yang tidak

kurang dari 11 pasal yang dengan tegas memberikan kewenangan bagi Bank Indonesia untuk mengatur beberapa hal melalui PBI (Peraturan Bank Indonesia). Salah satu kewenangan Peraturan Bank Indonesia dalam hal ini adalah sebagai peraturan yang bersifat pelaksana bagi undang-undang.

Peran untuk menengeluarkan fatwa seputar lembaga keuangan syariah dilaksanakan oleh Dewan Syariah Nasional (DSN). Segala sesuatu yang berkaitan praktik syariah dalam jasa keuangan bank syariah haruslah mengacu pada fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN). Fatwa-fatwa yang dikeluarkan oleh DSN-MUI akan menjadi rujukan bagi Bank Syariah sebagai pondasi atas pengembangan jasa keuangan yang ditawarkan oleh bank syariah.

Namun fatwa DSN-MUI tidaklah cukup kuat untuk mengikat suatu lembaga keuangan syariah. Karena pada UU Nomor 12 Tahun 2011 mengenai Pembentukan Peraturan Perundang-undangan tidak disebutkan bahwa fatwa termasuk regulasi yang dapat dijadikan sebagai dasar hukum. Termasuk juga fatwa DSN-MUI tidak dapat dijadikan dasar hukum kecuali telah dituangkan kedalam Peraturan Bank Indonesia (PBI) setelah mendapat rekomendasi dari Komite Perbankan Syariah (KPS) sesuai dengan Nomor 10/32/PBI/2008 tentang Komite Perbankan Syariah (Hasanah, 2016:162).

Dari sekian banyak Akad yang ditawarkan oleh perbankan syariah, yang terlihat lebih mendominasi adalah akad murabahah. Hal ini dapat dilihat dari beberapa bank syariah yang ada di Indonesia maupun luar negeri seperti Pakistan, Dubai dan bahkan menurut data Islamic Development Bank (IDB),

73% dari seluruh pembiayaan yang dilakukan lebih dari 10 tahun menggunakan akad murabahah.(Hakim & Anwar, 2017:3).

Berdasarkan data OJK tahun 2009 sampai 2013 *murabahah* merupakan akad yang paling banyak digunakan dalam pembiayaan.

Jenis Akad	Tahun 2009	Tahun 2010	Tahun 2011	Tahun 2012	Tahun 2013
<i>Mudharabah</i>	6.597	8.631	10.229	12.023	13.625
<i>Musyarakah</i>	10.412	1.624	18.960	27.667	39.874
<i>Murabahah</i>	26.321	37.508	56.365	88.004	110.565
<i>Salam</i>	-	-	-	-	-
<i>Istishna</i>	423	347	326	376	582
<i>Ijarah</i>	1.305	2.341	3.839	7.345	10.481
<i>Qardh</i>	1.829	4.731	12.937	12.090	8.995
Total	46.886	68.181	102.655	147.505	184.122

Tabel jumlah arus pembiayaan BUS dan UUS dalam miliar rupiah oleh OJK tahun 2009-2013

Setiap orang pasti berkeinginan untuk hidup dengan nyaman dan layak. Mempunyai tempat berlindung dari panas dan hujan, serta berkumpul bersama keluarga dan lainnya. Sehingga kebutuhan untuk memiliki sebuah rumah adalah salah satu keinginan setiap orang. Namun tidak semua masyarakat indonesia mampu untuk membeli rumah secara tunai. Sebagian lainnya melakukan pembelian rumah secara cicilan dengan adanya pihak ketiga. Sehingga dengan munculnya produk pembiayaan rumah dalam dunia

perbankan adalah sebagai jawaban atas kebutuhan masyarakat yang menginginkan pembelian rumah dengan sistem cicilan.

Selama beberapa periode, masyarakat Indonesia hanya mengenal produk pembiayaan rumah konvensional atau non syariah, dimana produk ini masih menggunakan sistem bunga. Namun setelah sekian lama, masyarakat Indonesia khususnya muslim Indonesia sadar akan perlunya produk yang sesuai dengan prinsip syariah. Sehingga masyarakat mengharapkan kehadiran sebuah produk pembiayaan rumah yang menggunakan Syariah Islam sebagai prinsipnya. (Sapi'i & Setiawan, 2016:18)

Sebagian besar masyarakat memilih bank syariah khususnya untuk mendapatkan pembiayaan rumah adalah karena faktor agama. Masyarakat menginginkan pembiayaan rumah dengan prinsip syariah. Maka orang memilih bank syariah karena percaya bahwa bank syariah mampu menjawab keinginan masyarakat yang ingin memiliki rumah idaman dengan cara yang diperbolehkan oleh syariah dan tidak melanggar aturan dari negara. Dengan besarnya kepercayaan masyarakat terhadap bank syariah, maka menjadi kewajiban tersendiri untuk bank yang telah memakai label syariah agar mampu memberikan pelayanan jasa keuangan untuk masyarakat yang sesuai prinsip syariah.

Hampir semua Perbankan Syariah di Indonesia menawarkan produk untuk kepemilikan rumah. Mungkin setiap Bank menggunakan akad yang berbeda untuk pembiayaan rumah ini. Ada yang menggunakan akad Murabahah, ada yang menggunakan Musyarakah, ada pula yang

menggunakan ijarah dan lainnya. Salah satu Bank Syariah di Indonesia yang menawarkan pembiayaan untuk pembelian rumah dengan akad murabahah adalah Bank Syariah Mandiri (BSM). Perbankan Syariah seharusnya tidak menggunakan kata kredit untuk menunjukkan pembiayaannya, khususnya pada pembiayaan rumah dengan akad *murabahah*. Salah satu Bank Syariah yang tidak menggunakan kata kredit pada produk pemilikan rumahnya adalah Bank Syariah Mandiri (BSM) yaitu dengan menyebut pembiayaan ini sebagai pembiayaan pemilikan rumah (PPR). Namun apakah hanya dengan mengganti kata kredit menjadi pembiayaan sebuah Produk Bank Syariah. Terlebih lagi BSM adalah Bank Syariah dengan banyak prestasi. Salah satu prestasi yang baru-baru ini diperoleh Bank Syariah Mandiri adalah penghargaan dari Ikatan Ahli Ekonomi Islam (IAIE) untuk kategori aset terbesar bank umum syariah selain itu juga Bank Syariah Mandiri memperoleh penghargaan Karim Award untuk *The Best BUS > 20 Trillion in Growth*.

Bank Syariah muncul dan berkembang di Indonesia salah satunya untuk menjawab keresahan umat muslim Indonesia yang menginginkan Bank tanpa riba dan sesuai dengan aturan Islam. Hal itu menjadi tugas tersendiri bagi bank syariah untuk menjawab kepercayaan dari para nasabahnya. Dengan adanya fatwa MUI yang telah diserap menjadi hukum positif di Indonesia berupa Peraturan Bank Indonesia (PBI) maka Bank Syariah telah memiliki pedoman yang mengikat untuk selalu berdiri di atas prinsip syariah. Beberapa bank syariah memang terbukti melanggar fatwa DSN-MUI, namun di

Indonesia fatwa tidak bisa menjadi dasar hukum yang mengikat, maka tidak ada tindakan hukum yang dapat dilakukan jika yang dilakukan Bank Syariah menyelisihi fatwa-fatwa yang ada. Namun beda halnya dengan fatwa yang telah diadopsi menjadi peraturan bank indonesia (PBI). PBI bersifat mengikat dan wajib untuk dipatuhi. Maka dari itu peneliti ingin meneliti:

**“Kesesuaian Implementasi Pembiayaan Pemilikan Rumah (PPR)  
Bank Syariah Mandiri KCP Soekarno-Hatta Malang Terhadap  
Peraturan Bank Indonesia”**

**B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan penjelasan dari latar belakang tersebut maka rumusan masalah yang hendak diteliti ialah:

Apakah Bank Syariah Mandiri KCP Soekarno-Hatta telah melaksanakan akad murabahah dalam jasa pembiayaan pemilikan rumah sesuai dengan yang tertera pada PBI tentang akad murabahah?

**C. Tujuan Penelitian**

Agar mengetahui kesesuaian bank syariah mandiri kcp soekarno-hatta dalam melaksanakan akad murabahah pada pembiayaan pemilikan rumah terhadap peraturan bank indonesia (PBI)

**D. Manfaat Penelitian**

**1. Manfaat Teoritis**

Semoga penelitian ini dapat menjadi rujukan bagi pengamat perbankan syariah. Selain itu dapat menjadi sumber yang digunakan

oleh penelitian selanjutnya. Dan hasil penelitian ini mampu menambah wawasan peneliti dan juga membaca mengenai bank syariah.

## **2. Manfaat praktis**

Semoga dengan membaca hasil penelitian ini, dapat menjadi pertimbangan bagi pembaca untuk memecahkan masalah yang terjadi seputar perbankan syariah. Ataupun mencegah adanya masalah terkait akad atau pelayanan bank yang tidak sesuai dengan syariah.

## **3. Definisi Istilah**

### **a. Bank Syariah**

Bank yang menerapkan prinsip syariah dalam kegiatannya sehingga menghindari hal-hal yang dilarang seperti riba, gharar dan hal lain yang dilarang oleh syariah islam.

### **b. Akad Murabahah**

Akad untuk melakukan transaksi jual beli suatu barang atau objek dengan harga sesuai harga beli ditambah dengan keuntungan yang disepakati antara penjual dengan pembeli.

### **c. Peraturan Bank Syariah (PBI)**

Peraturan Bank Indonesia (PBI) merupakan suatu ketentuan hukum atau aturan yang telah dikeluarkan oleh Bank Indonesia (BI). Ketentuan ini mengikat kepada setiap badan maupun orang dan telah dimuat pada Lembaran Negara.

#### 4. Penelitian Terdahulu

Penelitian yang dilakukan (Harnia, 2012) menunjukkan bahwa Bank Muamalat dalam hal penerapan akad murabahah pada Pembiayaan Hunian Syariah Muamalat yang ditinjau dari aspek akad, uang muka, dan iuran perbulan telah sesuai dengan Prinsip Syariat Islam.

Serta menurut (Jumakhir, 2016:85) pada skripsinya yang menggunakan metode kualitatif deskriptif, dengan teknik pengambilan sampel *purposive sampling* dengan sumber data primer berupa hasil wawancara dan observasi dan data sekunder berupa hasil dokumentasi terkait pembiayaan murabahah. Bahwasannya dalam melaksanakan pembiayaan kepemilikan perumahan rakyat yang menggunakan akad murabahah pada bank BNI syariah telah sesuai dengan yang tertera pada Fatwa Dewan Syariah Nasional nomor 04/DSN-MUI/IV/2000.

Kemudian sesuai dengan apa yang ditulis dalam hasil penelitian firdaus (2018:73), bahwa pada akad murabahah yang dilakukan ketika pembiayaan Kredit Pemilikan Rumah (KPR) pada BRI Syariah KCP Ajibarang sudah sejalan dengan kriteria syariah yang tertera dalam Fatwa Dewan Syariah Nasional (DSN) - MUI No.111/DSN-MUI/IX/2017. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian lapangan. Metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah observasi, wawancara, penelitian perpustakaan serta dokumentasi. Dan menggunakan metode kualitatif deskriptif.



Hasil dari penelitian (Nazia, 2014:54) menyatakan bahwa dalam praktiknya, akad murabahah pada BRI Syariah KCP Malang Batu menggunakan akad tambahan yaitu wakalah, yaitu pembelian barang yang menjadi objek murabahah diwakilkan kepada nasabah yang bersangkutan. Artinya bank akan memberikan sejumlah uang sesuai dengan harga barang yang menjadi objek pembiayaan kepada nasabah, setelah itu nasabah akan membeli sendiri barang yang sesuai dengan perjanjian dan menyerahkan bukti pembayaran kepada bank. Sehingga barang yang menjadi objek pembiayaan belum menjadi milik bank ketika akad wakalah berlangsung. Hal itu tidak sesuai dengan yang tertera pada ketentuan KHES dan fatwa DSN-MUI yang menyatakan bahwa sebelum akad murabahah terjadi, objek akad murabahah haruslah telah dimiliki oleh bank.

Dan hampir semua penelitian membandingkan praktik bank syariah dengan fatwa DSN-MUI. Namun ketidaksesuaian praktik yang dilakukan perbankan dengan fatwa DSN-MUI tidak dapat diberikan tindakan hukum karena fatwa bukanlah bagian dari dasar hukum di Indonesia. Kecuali apabila fatwa tersebut telah diserap menjadi hukum positif di Indonesia.